



**Marcus  
Holmström  
Byggteknik**

# Besiktningens utlåtande



Fastigheten Björn foten 1:55 belägen Högholmsvägen 5 i  
Södertälje kommun

Besiktning utförd 2019-08-02

Marcus Holmström



**Marcus  
Holmström  
Byggteknik**

Besiktningensman SBR 22010264  
Certifierad energiexpert//SWEDAC 6613  
Kontrollansvarig PBL//SWEDAC SC 0520-17  
Marcus Holmström Byggteknik AB

Nämndemansvägen 4  
19270 Sollentuna

Tfn 070-7992605

BG: 5099-9721  
Säte: Stockholm

*Företaget innehar F-skattebevis*

E-post [Marcus@mhbyggteknik.se](mailto:Marcus@mhbyggteknik.se)  
VAT: SE559051024301



## Innehållsförteckning

1. Kortfattad byggnadsbeskrivning
2. Besiktningsobjektet/uppdraget
3. Granskning av tillhandahållna handlingar  
samt information från uppdragsgivare
4. Okulär besiktning
5. Riskanalys
6. Fortsatt teknisk utredning

Bilaga 1.

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

*Om fukt*

*Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner*



## Gästhus kortfattad byggnadsbeskrivning



<b>Byggnadstyp</b>	Enplans villabyggnad uppförd år 2000.
<b>Mark</b>	Okänt material.
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta på mark.
<b>Grundmurar/ källarväggar</b>	Okänt material Motfyllda väggar förekommer. Se riskanalysen.
<b>Fuktisolering</b>	Betongplattan har underliggande värmeisolering. Egen bedömning med tanke på byggnadsåret. Motfylld vägg har Platonmatta eller liknande fuktisolering av plast med utvändigt värmeisolering, enligt egen bedömning.
<b>Dränering</b>	Okänt utförande
<b>Dagvatten</b>	Stuprör med utkastare och rör i mark.
<b>Ytterväggar</b>	Trästomme.
<b>Fasad</b>	Träpanel.
<b>Fönster</b>	3-glas isolerglas
<b>Vindsbjälklag</b>	Delvis parallellisolerat tak – (Takkonstruktion utfört utan inspektionsmöjlighet)
<b>Yttertak</b>	Takpannor på läkt och underlagspapp.
<b>Ventilation</b>	Mekanisk ventilation
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärmepump med vattenburen golvvärme.
<b>Vatten /avlopp</b>	Egna anläggningar för vatten och avlopp (kontroll ingår inte i uppdraget).

## Besiktningens objektet/uppdraget

**Fastighet** Björnfoten 1:55 belägen Högholmsvägen 5 i Södertälje kommun

**Ordernummer** 19220

**Uppdragsgivare** Fastighetsägare

**Närvarande** Fastighetsägare

**Väderlek** Klart väder och ca 18° C.

**Besiktningens  
förrättare**



Marcus Holmström  
/SBR 22010264

Besiktningens man är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningens män med därtill hörande förpliktelser

**Besiktningens  
genomförande och  
omfattning**

Före besiktningens skickades besiktningens förutsättningarna och prisuppgift till uppdragsgivare besiktningens inleddes med en genomgång förutsättningarna med uppdragsgivaren som skrev under uppdragsbekräftelsen *Se Bilaga I*

**Utdrag ur Bilaga I -  
Besiktningens-  
förutsättningarna**

Besiktningens omfattar huvudbyggnaden samt eventuellt förekommande vidbyggd ekonomidel Besiktningens man ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats, blivit felaktigt återgiven eller om det finns fel i utlåtandet, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och inom sju dagar meddela besiktningens man vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningens man göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Detta gäller även vid ev. köpargenomgång om något annat noterats eller diskuterats vid köpargenomgången.

**Värt att veta** Eftersom jag inte träffat dig som ska köpa fastigheten så finns, löpande i utlåtandet, under rubriken "**Värt att veta**" mer specifika informationer och förklaringar till konstruktioner, byggnadstekniska detaljer i just detta hus. Det är sådant som jag vanligtvis redovisar muntligen vid besiktningstillfället.

**Till dig som står i begrepp att köpa fastigheten**

***Du kan få träffa besiktningsmannen på plats för s.k. köpargenomgång***

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag, för eventuella fel i utlåtandet, krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen via genomgång på plats. Efter sådan genomgång och förutsatt att Köparen betalar nedan angiven ersättning till besiktningsföretaget medger Besiktningsföretaget att Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot Besiktningsföretaget, enligt uppdragsbekräftelsen samt överlåtelsebesiktning med utlåtande.

För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåtandet inte vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Köparen är skyldig att ta del av och läst igenom uppdragsbekräftelsen samt överlåtelsebesiktningen med utlåtande avseende överlåtelsebesiktning av fast egendom och är införstådd med däri angivna noteringar, förutsättningar och villkor. Köpare debiteras 2.000 kr inkl moms för en sådan köpargenomgång. Utförs köpargenomgång på kvällstid (efter 17.00) eller på helg så debiteras 3.500 kr inkl moms

*Du får gärna ringa och ställa frågor om utlåtandet men besiktningsföretagets ansvar mot tredje man gäller endast efter genomförd muntlig genomgång på plats, i besiktningsobjektet enligt ovan.*

Köparen har kvarstående undersökningsplikt och bär ansvaret beträffande de delar av fastigheten som inte omfattas av och/eller inte kunnat kontrolleras vid denna besiktning. De viktigaste undantagen i besiktningen är:

- Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan, uterum ev garage eller carport och övriga byggnader.mm.
- El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer.
- Skorsten, eldstäder och värmepanna.
- Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning.
- Radon, bly och asbest.
- Vattnets kvantitet och kvalitet.
- De byggnadsdelar eller ytor som inte besiktigats. Exempel på detta är ytor som täckts av snö, möbler, mattor, tavlor samt utrymmen och byggnadsdelar som saknar inspektionsluckor eller är belamrade med exempelvis lösöre. Ej heller dras någon maskinell utrustning fram för kontroll bakom.

## Tillhandahållna handlingar

Inga handlingar har studerats vid besiktningstillfället.

## Säljarens/nuvarande ägares muntliga upplysningar

Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

### **Om man märkt avvikande lukter, ev. sättningar, fuktfläckar etc.**

Det har aldrig förmärkts någon avvikande lukt typ "mögel"lukt", kemisk lukt etc. i huset och inte heller påpekanden från utomstående om att det skulle finnas en avvikande lukt.

Det har inte noterats eller märkts av några sättningar i byggnaden. Inga lutande golv, svikt, självstängande/självöppnande dörrar, onormala sprickbildningar etc. förekommer.

Det har inte noterats några fläckar, fuktrosor, brännmärken eller liknande i vare sig innertak, väggar eller golv i bostaden.

### **Om dränering och fuktisolering etc.**

Inga problem har uppmärksammats med fuktisolering/dräneringen av grunden

### **Om tak, vind, fasad, fönster och balkonger etc.**

Yttertaksbeläggningen är från byggnadsåret (det är inte omlagt).

Det har aldrig noterats något fuktgenomslag eller läckage genom yttertaket.

Det saknas taklucka tillnockvinden.

Fasadpanelen målades 2016, arbetet utfördes av fackman.

Inga punkterade isolerglaskassetter har noterats.



### **Om våtrum, brand, försäkringsfrågor etc.**

Standarden i våtrummen är från byggnadsåret. Inga renoveringar/ombyggnader har gjorts.

Det förekommer inga problem med vattenavrinningen mot golvbrunnar i våtrummen. Inga dåliga fall har uppmärksammats mot golvbrunnar, bakfall eller andra problem med kvarstående vatten på golvet.

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

### **Om ventilation, el, va, skorsten etc.**

*(OBS! Installationer kontrolleras inte i samband med denna besiktning)*

Inomhusventilationen upplevs fungera normalt. Inga problem med ofta förekommande kondens på fönsterrutors insidor, kvarstående fukt i våtrum, matos etc.

Elen fungerar i huset utan att säkringar frekvent utlöser.

Inga problem med vatten och avlopp som t.ex. dåligt vatten, ojämn vattenvärme, regelbundna stopp i avloppet, rörläckage etc.

Inga problem förekommer med uppvärmningen. Bergvärmepumpen är från byggnadsåret.

# Besiktningresultat

## Iakttagelser - okulär besiktning

### UTVÄNDIGT

**Mark mm** Marken lutar mot husgrunden vilket bedöms påverka/belasta grunden.

**Kommentar:**

I den mån det är möjligt så rekommenderas att man leder bort ytvatten från grunden.

**Grundmur /hussockel** Inget särskilt att notera.

**Fönster** Kontroll av fönster endast utfört via stickprovskontroller

Inga punkterade isolerglaskassetter noterades

**Värt att veta om isolerglaskassetter:**

Isolerglas åldras och blir med tiden otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek. Garantiid för isolerglasfönster är normalt 10 år från tillverkningsdatum (tillverkningsdatum kan i vissa fall utläsas av stämpling i glas). Garantin avser att plomberingen i isolerglasen är tät. Efter garantiidens utgång får fastighetsägaren själv svara för brister i isolerglasens plombering/täthet.

**Fasad** Inget särskilt att notera.

**Vind** Inspektionslucka tillnockvinden saknas.

**Kommentar:**

Jag rekommenderar att man tar upp en lucka, om det är möjligt. Det behövs det för att inför köpet kunna kontrollera förhållandet på vinden och för att i framtiden kunna hålla ett känsligt utrymme under regelbunden uppsikt.

Snedtak utgörs av s.k. parallellisolerat tak

**Värt att veta/kommentar**

Snedtak utgörs av s.k. parallellisolerat tak (innertaket är byggt parallellt med yttertaket) som inte är åtkomligt utan konstruktionsingrepp. Problemet om man vill kontrollera är att det kan vara svårt att erhålla fullgod täthet i upptagna inspektionshål vilket kan medföra att konstruktionen försvagas. Vidare ger lokala provhål endast en stickprovsmässig bedömning.





- Tak** Med risk för att ramla ned vågade jag inte klättra ut på taket. Taksäkerhetsanordningar saknades. Besiktning av taket har därför endast kunnat utföras från marken. Närmare kontroll får utföras på annat sätt.
- Alger noterades på vindskivor.
- Mossa noterades på taket.
- En takpanna är ur läge (bör rättas till)
- Övrigt** *Kontroll av eventuella fristående garage, carport och/eller övriga byggnader, altaner, uterum samt eventuella swimmingpooler, bryggor etc, ingår inte i uppdraget*

## INVÄNDIGT

**Allmänt**

- Notering ”----” innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. Skavanker och mindre brister noteras inte.

**Om stommen** Inget särskilt att notera.

*Värt att veta:*

Normalt sett är en modern träregelstomme välisolerad och tät. Det är vanligt med viss sprickbildning i dessa byggnader till följd av rörelser i block- eller skivskarvar (särskilt första åren efter byggnadens uppförande pga. mindre rörelser och/eller uttorkning av s.k. byggfukt). Dessa rörelser medför vanligtvis inte någon fara för byggnadens goda bestånd.

**Om inomhus-ventilationen** Byggnaden har ett mekaniskt ventilationssystem (regleras med fläkt). Det utförs ingen kontroll av systemet vid denna besiktning.

*Värt att veta:*

Jag rekommenderar att man utför flödeskontroller, rengöring av ventilationskanaler, smörjning av fläktar etc med intervall om ca 5-10 år (om man inte vet ta om möjligt reda på när det senast gjordes). Se till att undertrycket hålls i byggnaden eftersom det begränsar risk för fuktskador (kondensskador) i takkonstruktioner och på vindar (fläkten skapar undertrycket).

”Bra inomhusventilation ger friskare människor och friskare hus”

## Entreplan

**Om grunden** Modern betongplatta med underliggande isolering.

*Värt att veta/kommentar:*

Under 90-talet började man åter bygga med platta på mark fast som i detta hus, värmeisolering under betongplattan vilket innebär att betonggolvet hamnar varmare och därmed torrare. Få ”mögelskador har uppstått när man lagt isolering under plattan.

En värmeisolering under betongplattan medför således i normalfallet att betongplattan blir varmare än marken och på så sätt även torrare än underliggande mark. Fuktinnehållet i betongplattan styrs av temperaturfallet över isoleringen under betongplattan. En isolering om 300 mm under betongplattan (modern standard) ger en torrare betongplatta än en isolering om 50 mm.

**Sovrum** ---

**Duschrum** ---

*Värt att veta:*

Helkaklat. Standard från byggnadsåret. Se riskanalysen.

Vid rätt utförande beräknas normal teknisk-/försäkringsmässig livslängd på dessa typer av yt-/tätskikt till ca 20-30 år från tiden för utförandet. Det går inte att se tätskiktet bakom/under kakel eller klinker och/eller tillräckligt bra i anslutningar mot golvbrunn, rörgenomföringar, infästning i våtzone etc. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion.

## **Pannrum**

Rörgenomföringar i golv förekommer annat än för avlopp.

Spår av rinningar på golv (rost missfärgningar).

Rost på bergvärmeledningar och infästningar noterades. Se behov av fortsatt teknisk utredning.

Brunnsduken är synlig under klämringen i golvbrunnen.

”Bomgolv” noterades i klinkergolvet (ihåligt ljud när man knackar på plattorna indikerar att de har lossnat från underlaget) Se behov av fortsatt teknisk utredning.

### ***Värt att veta:***

Inrett med klinker på golv och målade väggar. Standard från byggnadsåret. Se riskanalysen.

Normal teknisk-/försäkringsmässig livslängd tätskiktet vid golv av klinker räknas normalt till ca 20-30 år från tiden för utförandet. Det går inte att se tätskiktet bakom/under kakel eller klinker och/eller tillräckligt bra i anslutningar mot golvbrunn, rörgenomföringar, infästning i våtzon etc. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion.

# Ris kanalys

*Tänk på att om något antecknas i ris kanalysen så ingår det i köparens ansvar att utföra ev fortsatt teknisk utredning dvs undersöka ris ken*

## **Inklädd motfylld vägg**

*Det förekommer inklädda väggar (som på utsidan är motfyllda med fyllnadsmassor) bakomliggande konstruktioner som kan vara känsliga för fukt.*

En inklädd/isolerad/utreglad motfylldvägg är ris kkonstruktion eftersom eventuell fukt i väggen inte kan torka ut, varken utåt eller inåt, utan hindras av isolering och täta skikt. Detta beroende på att i vart fall nederkant inklädda väggar kan er hålla ett relativt högt fuktinnehåll vilket i sin tur kan medföra mikrobiell tillväxt (i dagligt tal ”mögel”) lukt och röta i fukt känsliga material (träreglar, isolering etc.). Det innebär att t.ex. träreglar, isolering, etc som kan finnas i den inbyggda konstruktionen i detta hus utgör ris k för att mikrobiell aktivitet/tillväxt kan uppkomma eller redan har uppkommit.

## **Kaklade våtrum är känsliga konstruktioner och branschkraven på utförandet har genomgått stora förändringar under senare år.**

Det går inte att se tätskiktet bakom/under kakel eller klinker och/eller tillräckligt bra i anslutningar mot golvbrunn, rörgenomföringar, infästning i våt zon etc. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker drar åt sig fukt. Det tar ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta att torka efter duschning. Det föreligger således alltid en ris k med kaklade utrymmen med avseende på fukt-/vattenskador. Finns kvalitetsdokument upprättat så kan det borga för fackmannamässigt utförande. Eventuella avvikelser från branschpraxis/regelverket ska antecknas dokumentet Enligt Vattenskadeundersökningen 2010, som utförs av Vattenskadecentrum, beror hälften av skadorna i våtrum på läckage vid golvbrunnen.

Det förekommer *felaktiga/känsliga rörgenomföringar i golvet i pannrummet* som utgör ris k för vattenskada.

# Behov av fortsatt teknisk utredning

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen*

## Om fallet mot golvbrunnar i våtrummen

Det händer att en köpare blir besviken på att fallet mot golvbrunnar inte är bra trots att det fungerat bra för säljaren. Detta upptäcks kanske redan vid första duschning.

Detta är en okulär besiktning och jag gör endast en bedömning av golvlutning (inga mätningar, provspolningar etc. utförs). Det går inte heller att okulärt kontrollera golvbrunnens funktion. (Jag rekommenderar sålunda, för att undvika framtida besvikelser, att man före köpet utför provspolning i utrymmet (om möjligt gärna duschning), även om det inte finns anmärkning i protokollet, för att bättre kunna bedöma t.ex. fallet mot golvbrunnar. Ännu bättre bedömning kan erhållas om man låter fackman utföra mätning av lutning över hela golvet. Vi har så olika vanor och sätt att använda våtrummen. Se till att kontrollera så våtrummen och fallet mot golvbrunnar och golvbrunnars funktion uppfyller de krav du har på funktionen.

## Pannrum

Jag rekommenderar att fackman kontrollerar orsaken till rostangrepp på ledningar och installationer i pannrummet. Åtgärdsbehov och eventuell omfattning av skador bör fastställas. Stora delar av golvet i pannrummet är "bomt". Det har lossnat från underlaget. Orsak och omfattning av eventuell skada bör klarläggas av fackman.

Sollentuna 2019-08-02



## Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2018.1

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet av besiktningssmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

Med **besiktningssman** avses i tillämpliga delar även det besiktningssföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick.

Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningssman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningssutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningssutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaelförsäkring.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningssmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningssmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

##### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningssutlåtande.

##### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningssmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningssmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningssutlåtandet.

##### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull *okulär* besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningssmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekaftelsen.



Sida 2 av 4

#### **Besiktningen omfattar inte**

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### **3) Riskanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

#### **4) Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en *påtaglig risk* för *väsentligt fel* i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

#### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

#### **Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

#### **Besiktningsmannens ansvar**

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än



Sida 3 av 4

uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. *Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.*

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

#### **Reklamation och preskription**

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall *reklamerats* respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

*Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.* Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings- utlåtandet till uppdragsgivaren.

#### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktnings- utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktnings- mannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppställningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

#### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet *inte* köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär *inte* heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger





Sida 4 av 4

Version 2018.1

särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

#### **Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet**

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens mannen kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

#### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens mannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningens mannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

### ***Vad menas med fukt?***

Fukt finns i fast form, flytande form och i form av ånga. Redan i grundskolan fick vi lära oss att i naturen strävar det fuktiga att fukta upp det torra (man talar om att naturen strävar efter jämvikt så det blir lika fuktigt överallt. Vi som var med i äldre tider minns hur den fuktiga bläckdroppen sögs upp och blev en jättefläck på läskpappret. När du öppnar diskmaskinen eller bastudörren tränger den fuktiga luften alltid ut till omgivande och torrare luft (aldrig tvärtom). Det handlar om fuktvandringen och är viktigt att veta när man besiktigar t.ex. vindar och husgrunder.

All luft innehåller mer eller mindre fukt, vi kan dock inte se den med blotta ögat förrän den fälls ut i form av små vattendroppar/kondens mot t ex en yta av metall eller glas. Är vinden kall kan kondensen fällas ut på underlagstaket. Redan innan man kan se fukten kan den ställa till med problem genom att den påverkar material i form av t.ex. korrosion/rost, mikrobiell aktivitet och lukt.

### ***Begreppen relativ fuktighet (RF) och fuktkvot (FK)***

Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är, enkelt uttryckt, ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar – det regnar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål och vid ca 70 %-75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80% RF

Ett trämaterials fuktighet, t.ex. en regel eller underlagstak på vinden, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande ca 15-17% i trä finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Fukthalten är ett mått på hur mycket vatten (kg) som finns per volym ( $m^3$ ) av materialet ( $kg/m^3$ ) dvs hur mycket fukt som finns i materialet.

### ***Mikrobiell aktivitet/tillväxt***

När organiskt material som t.ex. trä, spånskivor, jord, damm, byggspill och även bullar och bröd stängs inne fuktig miljö föreligger risk för sk mikrobiell aktivitet/tillväxt. Det är när man knyter in det färska brödet i en plastpåse som det möglar. I brödfatet torkar det och kanske kan användas som ströbröd vid senare tillfälle.

Efter viss tid med tillräcklig fuktbelastning kan t.ex. bakterier frodas, mögel och, röta utvecklas, lukt bildas. Det sker en naturlig nedbrytning av organiska material. Ute i naturen blir trädstammen till slut jord.

Vad gäller trämaterial i byggnader (t.ex. vind) så kan en periodvis/återkommande uppfuktning förekomma. Det innebär att nedbrytningen bara tar en paus och vid nästa period av uppfuktning fortsätter processen. "En bulle är dock inte möjlig dagen innan den möglar". Genom att stoppa den i frysen upphör processen. Genom att stoppa pågående kondens på t.ex. en vind eller kryppgrund kan man förhindra fortsatt mikrobiell aktivitet/tillväxt.



## ***Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner***

Teknisk livslängd är den förväntade tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion. Det är således inget mått på faktisk livslängd för en specifik konstruktion/  
Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO, avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden/bedömningar från branschen. Livslängden kan variera beroende på kvalitet i material och utföranden och/eller andra faktorer som t.ex. geografiskt läge, luftföroreningar, belastning etc.  
För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

<b>Fasader</b>	<b>År</b>	<b>Terrasser/balkonger altaner etc/ utomhustrappor</b>	<b>År</b>
Träpanel (byte)	40	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35
Träpanel (målning)	10	Tätskikt av plåt (falsad plåt)	40-50
Puts på trästomme (renovering)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Puts på mursten (renovering)	40		
Eternitplattor	30		
		<b>Takkonstruktioner</b>	<b>År</b>
<b>Fönster/Dörrar</b>	<b>År</b>	Takpapp på låglutande tak	20
Isolerglaskassetter	25	Shingeltak	30
Träfönster efter ca 1970 (byte)	40	Gummiduk på låglutande tak	30
Träfönster (målning)	10	Takpannor ovan läkt/underlagspapp*1	30-40
Dörrar inne/ute (byte)	35	Takpannor ovan läkt/Masonite*2	40-50
		Takpannor ovan läkt/plyfa,Plywood*2	40-50
<b>Fuktisolering/dränering</b>	<b>År</b>	Takpannor ovan läkt gummiduk eller plastfolie*2	40-50
Dräneringsledning och utvändig	25	Korrugerad plåt ovan läkt/underlagspapp	35
fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dränledningarna		Dubbelfalsad plåt ovan underlagspapp	50-60
Dagvattenledning utanför byggnaden	50	Plåt detaljer (runt skorstenar/ventilation , hängrännor/stuprör)	35
		<b>Skorsten</b>	<b>År</b>
<b>Vitvaror</b>	<b>År</b>	Renovering/omurning ovan tak, tätning rökkanaler etc	40
Kyl,frys,diskmaskin, elspis, , micro etc	10		
		<b>Installationer/värmepannor</b>	<b>År</b>
<b>Yt-tätskikt i våtrum</b>	<b>År</b>	Vatten- och avloppsledningar	50
Plastmattor golv/vägg	15	Radiatorledningar	50
Klinker och kakel	20-30	Avloppstank	30
		3-kammarbrunn	30
<b>Värmegolv</b>	<b>År</b>	Infiltrationsbädd	10
Elslingor, Vattenburen golvvärme	25-30	Varmvattenberedare, , el-radiatorer	20
		Olje-elpanna	20
		Värmepumpar	10-20

\*1 Takpannor ovan underlagspapp med glasfiberstomme (från början av 80-talet) bedöms vid rätt läggning och underhåll ha lång livslängd. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men bör hålla åtminstone 30-40 år från tiden för utförandet.

\*2 Dessa takbeläggningar bedöms vid rätt läggning och underhåll ha lång livslängd. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men bör hålla åtminstone 40-50 år från tiden för utförandet.

\*1 och \*2 Takpannor av både tegel och betong kan återanvändas om de inte är för slitna.

\*\*\*\*\*